



Република Србија
ВРХОВНИ КАСАЦИОНИ СУД
Рев 609/2016
16.03.2017. године
Београд

У ИМЕ НАРОДА

Врховни касациони суд, у већу састављеном од судија: Миломира Николића, председника већа, Слађане Накић Момировић и Марине Говедарица, чланова већа, у парници тужиоца АА из ..., чији је пуномоћник Живојин Стефановић, адвокат из ..., против туженог „ББ“ из ..., Град Београд, чији је законски заступник Градски правобранилац Града Београда и Републике Србије, чији је законски заступник Државни правобранилац из Београда, ради утврђења и др., одлучујући о ревизији тужиоца, изјављеној против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6186/15 од 17.12.2015. године, на седници одржаној 16.03.2017. године, донео је

ПРЕСУДУ

ОДБИЈА СЕ као неоснована ревизија тужиоца, изјављена против пресуде Апелационог суда у Београду Гж 6186/15 од 17.12.2015. године, у односу на одлуку садржану у ставу првом изреке.

Образложење

Виши суд у Београду, пресудом П 260/2014 од 03.06.2015. године, обавезао је тужене „ББ“, Републику Србију и Град Београд, као правног следбеника Фонда за финансирање изградње станова солидарности из ..., да признају и трпе да тужилац на основу пресуде Вишег суда у Београду П 21283/2010 од 18.06.2013. године и ове пресуде може уписати своје право својине на стану број ..., површине 84,80 м², који се налази на ... спрату стамбене зграде за колективно становање број ... у ул. ... у ..., постојећег на кат. парцели број ... КО ..., уписаног у ЛН број ..., КО ..., када се за то стекну законом прописани услови (став први изреке). Обавезао је тужиоца да исплати туженом „ББ“ на име дуга износ од 5.841.750,55 динара за неисплаћени део стана број ..., који се налази на ... спрату стамбене зграде број ..., у улици ... у ..., са затезном каматом прописаном Законом о затезној камати и то почев од 03.06.2015. године као дана пресуђења па до коначне исплате (став други изреке). Одлучио је да тужилац и тужени „ББ“ сnose своје међусобне трошкове поступка (став трећи изреке). Обавезао је тужену Републику Србију и тужени Град Београд, да солидарно накнади тужиоцу трошкове поступка у износу од 672.000,00 динара (став четврти изреке).

Апелациони суд у Београду, пресудом Гж 6186/15 од 17.12.2015. године, одбио је као неосновану жалбу тужиоца и потврдио пресуду Вишег суда у

Београду П 260/2014 од 03.06.2015. године, у ставу другом и трећем изреке (став први изреке). Одбио је као неосновану жалбу туженог Града Београда и тужене Републике Србије и потврдио пресуду Вишег суда у Београду П 260/2014 од 03.06.2015. године, у ставу првом и четвртном изреке (став други изреке). Одбацио је као недозвољену жалбу туженог Града Београда, изјављену против става трећег изреке пресуде Вишег суда у Београду П 260/2014 од 03.06.2015. године (став трећи изреке). Одбио је као неоснован захтев тужених Града Београда и Републике Србије за накнаду трошкова другостепеног поступка (став четврти изреке).

Против правноснажне пресуде донете у другом степену, у односу на одлуку садржану у ставу првом изреке, тужилац је благовремено изјавио ревизију, због битне повреде одредаба парничног поступка и погрешне примене материјалног права.

Врховни касациони суд је испитао побијану пресуду, на основу члана 408. Закона о парничном поступку – ЗПП („Службени гласник РС“ 72/11, 49/13-УС, 74/13-УС и 55/14), који се примењује на основу одредбе члана 506. став 2. овог ЗПП, а у вези члана 23. Закона о изменама и допунама Закона о парничном поступку („Службени гласник РС“ бр. 55/14), па је утврдио да ревизија тужиоца није основана.

У поступку пред нижестепеним судовима, није учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374. став 2. тачка 2. ЗПП, на коју овај суд пази по службеној дужности, на основу члана 408. ЗПП. Ревизија садржи и разлог због битне повреде одредаба парничног поступка, па се по оцени овога суда, у том делу ревизијом не доводи у сумњу законитост и правилност побијаног дела побијане пресуде.

Према утврђеном чињеничном стању, између туженог „ББ“ као извођача радова и Београдске заједнице становања као инвеститора, 29.05.1989. године закључен је уговор о грађењу и то за изградњу стамбених објеката ... и ... са 221 станом, укупне планиране површине око 15.697,24 м², двонаменског склоништа као самосталног објекта при објекту ..., на локацији ... на Уговорено је да је извођач радова дужан да пословни простор – локале, пројектоване у оквиру објекта ... гради и финансира својим средствима за непознатог купца, као и да прихвата да све трособне и троипособне станове пројектоване у објектима који су предмет уговора преузме од инвеститора, финансира њихову изградњу сопственим средствима за тржиште за непознатог купца под истим условима као и локале. Између тужиоца као купца и туженог „ББ“ као продавца, извођача радова, закључен је уговор о купопродаји стана 13.10.1989. године који за предмет има стан у насељу ..., објекат ..., ламела ..., улаз ..., стан број ... на ... спрату, по структури трособан, површине 84,80 м², за купопродајну цену од 3.356.078.680,00 динара, коју је купац дужан да плати у року од осам дана од дана закључења уговора о купопродаји, без посебног фактурисања. Продавац је гарантовао купцу фиксну цену висине 50% од уговорене цене изградње стана, уколико купац плати уговорену купопродајну цену стана у року од 8 дана од дана закључења уговора, а преосталих 50% подлеже валоризацији сходно одредби члана 9. Уговора о купопродаји. Уговорено је, да плаћање уговорене цене на начин утврђен уговором представља битан елемент уговора и уколико купац у уговореном року не плати

купопродајну цену стана, продавац – извођач задржава право на раскид уговора уз повраћај уплаћених средстава по виђењу. Уговорено је и то да у случају неблаговременог плаћања по уговору и коначном обрачуну на основу уговора и евентуалних анекса купац је дужан да плати продавцу затезну камату по стопи која буде важила за време доцње, с тим што је корисна површина стана орјентациона, а стварна површина стана ће се утврдити на лицу места уз примену ЈУС-а, УЦ2.100 за обрачун површине, да уколико у периоду уговореног рока изградње станова дође до измењених околности на тржишту продавац има право на обрачун разлике у цени у делу од 50% која подлеже валоризацији и иста ће се вршити индексном методом на основу података Савезног завода за статистику, а базни месец за обрачун разлике је мај 1989. године. Рок за завршетак свих радова је 13 месеци од дана увођења продавца у посао, а под појмом завршетка радова подразумева се да је објекат завршен и да је продавац затражио технички преглед радова, као и да је надзорни орган дао сагласност кроз грађевински дневник да се може приступити техничком прегледу објекта. Уговорено је, да ће се коначни обрачун извршити најкасније 15 дана пре примопредаје предметног стана, а обавеза плаћања по коначном обрачуну настаје одмах по предаји анекса уговора купцу, док ће продавац предати предметни стан купцу кад купац изврши у целости своје обавезе плаћања по анексу којим се уговора коначна цена стана. Уговорено је да на основу уговора о купопродаји по измирењу обавеза плаћања од стране купца и примопредаје стана, купац стиче на стану који је предмет уговора сва права и иста може да укњижи без даљег учешћа продавца, с тим да трошкове укњижбе сноси купац. Дана 30.10.1989. године, тужени „ББ“ издао је тужиоцу рачун број ... за уплату купљеног стана у износу од 503.411.800,00 динара. Дана 01.11.1989. године, тужилац је са „ВВ“ закључио уговор о дугорочном кредиту, којим уговором је банка одобрила тужиоцу износ од 2.852.666.900,00 динара за решавање стамбеног питања на основу личног учешћа корисника кредита у износу од 503.411.800,00 динара, који је уплатио дана 26.10.1989. године, а кредит је одобрен за финансирање и изградњу овде спорног стана, на основу уговора закљученог између „ББ“ и АА, дана 13.10.1989. године. Тужилац као корисник кредита имао је код „ВВ“ обезбеђена средства за куповину спорног стана, а на основу уговора од 13.10.1989. године, износ од 3.356.078.680,00 динара. Тужени „ББ“ 01.11.1989. године, издао је тужиоцу рачун на износ од 3.356.078.680,00 динара, дана 16.02.1990. године, издао је тужиоцу рачун за уговорену вредност радова за купљени стан на износ од 285.266,70 динара. Решењем надлежног органа од 19.03.1990. године, одобрено је Београдској заједници становања из ..., изградња стамбеног објекта ... групације ... насеље западно од улице ... у ..., а решењем надлежног органа од 26.04.1991. године, одобрено је Друштвеном фонду за финансирање и изградњу станова солидарности из ..., употреба стамбеног објекта ..., ламеле ..., са 125 станова, топлотном подстаницом и трафо станицом, према записнику Комисије за технички преглед од 30.01.1991. године, који чини саставни део тог решења. Тужена Република Србија уписана је као власник, а Фонд за финансирање и изградњу станова солидарности уписан је као корисник стана број ..., који се налази на ... спрату стамбене зграде број ..., у улици ... на ..., који стан је уписан у ЛН број ... КО Наведени фонд је 01.10.2003. године, поднео захтев за упис непокретности РГЗ, Служби за катастар непокретности ..., у коме је навео да предлаже да се на основу приложене документације упише као власник стана „ББ“, тамо где нису назначени корисници стана и то између осталог и на стану који је предмет ове парнице. Дана 29.06.2010. године, престао је са радом Фонд за финансирање и изградњу станова солидарности, а даном престанка

са радом наведеног фонда, Град Београд као оснивач Фонда преузима коришћење и располагање свом покретном и непокретном имовином фонда, свим новчаним средствима, затеченим на рачунима фонда и ступа на место Фонда у свим затечено облигационо-правним односима, као и у свим затеченим судским споровима. Вештачењем преко вештака за економско финансијску област утврђено је да почев од 22.10.1989. године, па закључно до 09.11.1989. године, односно до прве уплате купца стана износ од 503.411.800,00 динара, купац стана је од ревалоризовано уговорене цене градња на основу члана 9. Уговора, од 4.410.070.864,10 динара на дан 09.11.1989. године наведеном уплатом отплатио 11,415% дела стана, односно 9,72 м2. Даље, да је са уплатом 16.02.1990. године у износу од 285.266,70 динара, купац стана од ревалоризовано уговорене цене градње од 851.873.478,00 динара, на тај дан наведеном уплатом отплатио 33,478% дела стана, односно 28,518 м2, тако да је купац стана на основу наведене две уплате продавцу укупно отплатио 44,902% стана површине 85,60 м2, односно 38,238 м2, а није отплатио 55,098%, односно 46,922 м2. На дан сачињавања налаза цена стана по м2 је 1.150 евра, цена купопродајног предметног стана би износила 97.934 евра или 11.624.080,26 динара, па када се ревалоризују уплате купца стана, купац је остао дужан продавцу износ од 5.841.750,55 динара, јер је уплатама отплатио 49,74%, односно 42,36 м2, а није платио 50,26% односно 42,80 м2, предметног стана, с тим што се вештак изјаснио да већи проценат плаћеног дела стана, као и мањи проценат неплаћеног дела стана у односу на исказане проценте и квадратуру плаћеног и неплаћеног дела стана настаје због пада продајних цена станова у односу на цене градње и тржишне цене стана у ранијем периоду пре 2008. године, када је дошло до константног пада купопродајних цена станова.

Полазећи од утврђеног чињеничног стања, нижестепени судови су обавезали тужене да признају и трпе да тужилац на основу пресуде Вишег суда у Београду П 21283/2010 од 18. 06. 2013. године (којом је утврђено право својине тужиоца на спорном стану) и ове пресуде, може да упише своје право својине на предметном стану, када се за то стекну законом прописани услови и обавезали тужиоца да исплати туженом „ББ“ износ од 5.841.750,55 динара за неисплаћени део предметног стана, са затезном каматом прописаном Законом о затезној камати и то од 03.06.2015. године па до коначне исплате.

Наиме, према образложењу побијане пресуде, како је тужени „ББ“ закључењем уговора о грађењу са правним претходником Града Београда – Фондом за финансирање станова солидарности, стекао право да изради спорни стан за тржиште, да њим располаже као власник, тужилац је као купац закључењем уговора од 13.10.1989. године, стекао правни основ који води стицању права својине на предметном стану, због чега је тужилац сходно одредби члана 33. Закона о основама својинскоправних односа („Службени лист СФРЈ“ бр. 6/80, 36/90, „Службени лист СРЈ“ бр. 29/96 и „Службени гласник РС“ бр. 115/05), стекао право својине на предметном стану, као и право да то своје право укњижи у корист непокретности када исплати у целости купопродајну цену и када тужени „ББ“ изда потврду о исплати купопродајне цене, због чега је примењујући цитирану законску одредбу, као и одредбе чл. 9, 20. и 21. истог закона и одредбу члана 18. Уговора о продаји, који је закључен између тужиоца као купца и туженог „ББ“ као продавца, првостепени суд одлучио као у ставу првом изреке, а имајући притом у виду да је предметни стан уписан као државна својина, са правом коришћења правног претходника туженог Града Београда. Даље, да

прихватајући у целости налаз и мишљење судског вештака, на који тужени нису имали примедбе нити сугестије, за који је првостепени суд нашао да је објективан, стручан, категоричан, аргументован и дат по правилима струке, како је несумњиво утврђено да је тужилац отплатио 49,74 % предметног стана, односно 42,36 м², а да није отплатио 50,26% предметног стана, односно 42,80 м², то је примењујући одредбе члана 1, 2, 12, 15, 17, 18, 21, 22, 26, 46, 51, 506. став 1. и 517. Закона о облигационим односима („Службени лист СФРЈ“ бр. 29/78, 39/85, 45/89 и 57/89 и „Службени лист СРЈ“ бр. 31/93), као и одредбе члана 5, 6, 7. Уговора о продаји, који је закључен 13.10. између тужиоца и туженог „ББ“, одлучено као у ставу другом изреке.

Према томе, правилно су нижестепени судови обавезали тужиоца да исплати туженом „ББ“ износ од 5.841.750,55 динара за неисплаћени део предметног стана, због чега нису од утицаја на другачију одлуку овога суда наводи ревизије о погрешној примени материјалног права.

Исто тако, правилан је закључак другостепеног суда да је тужилац као уговорна страна био дужан да уредно и благовремено изврши исплату туженом „ББ“, због чега није од утицаја на другачију одлуку овога суда указивање и у ревизији да је тужени „ББ“ био дужан да испоставља привремене ситуације ВВ код које је тужилац узео кредит и да је тужени крив за неисплату купопродајне цене у целости.

При томе, није неопходно даље детаљно образлагати пресуду којом се ревизија одбија као неоснована, већ се тужилац као ревидент упућује на образложење побијане пресуде да се непотребно не би понављало, у смислу одредбе члана 414. став 2. ЗПП.

У преосталом делу, ревизијом се указује на погрешно и непотпуно утврђено чињенично стање, када се између осталог наводи да суд није утврдио постојање налаза и мишљење вештака Боровоја Коцића, већ да је само ценио налаз вештака Војислава Раковића, што није дозвољен разлог за изјављивање ревизије на основу одредбе члана 407. став 2. ЗПП.

Из изнетих разлога, Врховни касациони суд је на основу одредбе члана 414. став 1. ЗПП, одлучио као у изреци.

**Председник већа-судија
Миломир Николић,с.р.**

За тачност отправка
Управитељ писарнице
Марина Антонић